Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Bodelshausen für Wohnbaugrundstücke

I. Präambel

Die Gemeinde Bodelshausen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Baulandentwicklungen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, die hohe Lebensqualität und die geschaffene hervorragende Infrastruktur möglichst zu erhalten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Bodelshausen. Hierzu gehört auch die Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch eine bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Vergaberichtlinie abgeleitet werden. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Gemeinde mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis zum Bürger Außenwirkung entfaltet.

Die Gemeinde Bodelshausen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Einwohnerschaft der Gemeinde zu stärken und zu festigen, mithin die Schaffung und den Erhalt sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen, das örtliche Wohngefüge soll möglichst bewahrt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB). Daher soll auch der private Wohnungsbau, insbesondere von Familien mit (mehreren) Kindern, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sollen die Möglichkeit haben auch zukünftig in der Gemeinde Bodelshausen bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch Familien, deren Eltern oder Geschwister (Verwandtschaft bis zum 2. Grad) in der Gemeinde wohnen und bei denen eine gegenseitige Unterstützung im täglichen Leben angestrebt oder erforderlich wird, sollen die Möglichkeit auf Grundeigentum in Bodelshausen

erhalten. Es soll damit auch die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde gesichert und gestärkt werden.

Gleichzeitig sind die EU-Grundfreiheiten (der Freizügigkeit, der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit sowie der Dienstleistungsfreiheit und des freien Kapitalverkehrs) im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu gewährleisten.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Bodelshausen wird geprägt von einer Vielzahl an Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in den Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Personen, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe, satzungsmäßige Funktion) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Organisation, die in der Gemeinde Bodelshausen ihren Sitz oder einen wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkt hat, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft (satzungsmäßiger Funktionsträger) oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert. Rechtlich unselbstständige Ortsgruppen und Ortsvereine mit Sitz in der Gemeinde Bodelshausen von Hilfsorganisationen oder eingetragenen Vereinen (z.B. Schwäbischer Albverein, Deutsches Rotes Kreuz) werden eingetragenen Vereinen gleichgestellt.

Berücksichtigt werden nur Ehrenämter in Vereinen, die als gemeinnützig im Sinne von § 52 der Abgabenordnung (AO) anerkannt sind. Als kirchliche oder religiöse Organisationen gelten solche nach § 54 AO, zudem Religionsgemeinschaften, die nicht als Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts gelten, aber als gemeinnützig im Sinne von § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO anerkannt sind.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Bodelshausen setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Eventuell gewählte männliche Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

II. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können, durch die Gemeinde. Keine Anwendung findet sie bei der Veräußerung von Grundstücken, die gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen als den in der Präambel formulierten unterworfen ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, preisgünstiger und / oder geförderter Wohnungsbau, Schaffung von Mietwohnraum etc.). Über die Anwendung der Vergaberichtlinie entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Zielvorstellungen für die einzelnen Baugebiete und Grundstücke entscheidet der Gemeinderat.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats wird diese Vergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Bodelshausen öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt damit in Kraft. Zudem wird sie auf der Internetseite der Gemeinde Bodelshausen eingestellt.

2. Bewerbungen sind ab Ausschreibungsbeginn des jeweiligen Vergabeverfahrens im Amtsblatt möglich.

3. Alle Bewerber können sich in Schriftform (§ 126 BGB) bis zum Ende der Bewerbungsfrist unter Verwendung der von der Gemeindeverwaltung bereitgestellten Formulare bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Auf Verlangen sind bis zum Ende der Bewerbungsfrist geeignete Nachweise vorzulegen. Bei Ablauf der Bewerbungsfrist unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Sollten nach Abschluss des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben auffallen, steht der Gemeinde das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Mit der Abgabe der Bewerbung gelten die Bestimmungen dieser Vergaberichtlinie und die sonstigen vom Gemeinderat für das jeweilige Vergabeverfahren beschlossenen Rahmenbedingungen (wie Grundstückskaufpreis, Bau- und Bezugsverpflichtungen) als akzeptiert und anerkannt. Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf und Bauvorhaben) nachweist (mindestens 400.000 EUR).

4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich

in Textform zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren in der Form, dass ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge die zum Zuge kommenden Bewerber einen Bauplatz entsprechend ihres Wunsches zugeteilt bekommen. Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, entscheidet das Los. Dies gilt sowohl für die Wahl des Bauplatzes als auch für die Frage, wer von mehreren Bewerbern einen Bauplatz zugeteilt bekommt. Sofern einer oder mehrere Wunschplätze bei Erreichen der Platzzahl des betroffenen Bewerbers bereits an höherrangig platzierte Bewerber vergeben wurden, besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Wunschplatzes. Der betroffene Bewerber kann daraufhin einen freien Platz auswählen oder seine Bewerbung zurückziehen. Die Zuteilung kann anstelle eines schriftlichen Verfahrens in Form eines Zuteilungstermins durchgeführt werden, an dem die zum Zuge kommenden Bewerber zugegen sein oder sich durch Vollmacht mit Handlungsanweisung vertreten lassen müssen.

5. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge. Erfolgt der Vertragsabschluss durch Verschulden des Bewerbers nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zusendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar, gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den so freigewordenen Bauplatz anderweitig vergeben.

6. Die Bewerber willigen mit der Abgabe einer Bewerbung ein, dass neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangen.

IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen volljähriger (zum Zeitpunkt der Bewerbung), natürlicher Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Als maßgebliche Grenze gilt hierfür ein selbstgenutzter Anteil von mindestens 75 % der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) des jeweiligen Gebäudes.

2. Ebenfalls bewerben können sich Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften und Bauherrengemeinschaften (z.B. Bewerber und deren Eltern zur Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses) zur Errichtung eines selbstgenutzten Eigenheims im Sinne der Ziffer 1.

3. Personen, die über Grundeigentum verfügen, das nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann, sind von der Bewerbung ausgeschlossen. Dies umfasst Grundeigentum in Gebieten nach §§ 2, 3, 4, 4a, 5, 6 und 6a BauNVO (in unbeplanten Gebieten in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) und § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

4. Im Falle der gemeinschaftlichen Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften, Paaren im Sinne von Ziffer 5 sowie in sonstigen Konstellationen (sonstige Paare, Bauherrengemeinschaften etc.), wird zur Voraussetzung gemacht, dass alle Bewerber Miteigentum erwerben müssen. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in dem gemeinsamen Antrag aufgeht.

5. Personen, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

6. Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden. Diese werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts vorzulegen.

7. Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein sind zusätzlich erforderlich bei:

- Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft: Auszug aus dem Vereinsregister

- Tätigkeit als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter (z.B. Trainer Sportverein, Dirigent Musikverein, Bereitschaftsleiter in einer örtlichen Rettungsdienstorganisation etc.):

Bestätigung des Vereinsvorstands oder einer sonstigen hierzu berechtigten Stelle (z.B. des übergeordneten eingetragenen Vereins bei Funktionsträgern eines rechtlich unselbst-

ständigen Ortsvereins).

Für die Ausübung eines ehrenamtlichen Engagements in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Organisation ist eine Bescheinigung der Organisation vorzulegen, aus der auch hervorgehen muss, dass die Organisation die in der Präambel (I.) beschriebenen Voraussetzungen erfüllt.

8. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren, die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Kumulierung von Punktzahlen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht trotzdem für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

V. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz auswählen. Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber den Vorzug, der

- die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist, oder in einem zweiten Schritt
- im Losverfahren zum Zuge kommt.

Dies gilt sowohl für die Wahl des Bauplatzes als auch für die Frage, wer von mehreren Bewerbern einen Bauplatz zugeteilt bekommt.

1. Soziale Kriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.1	Familienstand der Bewerber - Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG oder ausländischem Recht	6 Punkte
1.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kinder - 1 Kind - 2 Kinder - 3 und mehr Kinder	6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte
1.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten wohnenden minderjährigen Kinder - < 6 Jahre - 6-10 Jahre - 11-18 Jahre	pro Kind 18 Punkte 12 Punkte 9 Punkte, max. 54 Punkte
1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen - mind. Grad der Behinderung von 50 oder Pflegegrad 1 oder 2 - mind. Grad der Behinderung von 70 oder Pflegegrad 3 - mind. Grad der Behinderung von 80 und höher oder Pflegegrad 4 oder 5	6 Punkte 12 Punkte 18 Punkte max. 18 Punkte
1.5	Eltern oder Großeltern werden in das zu erbauende Wohngebäude aufgenommen (Mehrgenerationenwohnen)	25 Punkte, nur bei gemeinsamer Bewerbung als Bauherren-gemeinschaft

1.6	Der Haushalt der Bewerber verfügt* bereits über Wohneigentum von angemessener Größe. In Anlehnung an §§ 11 Abs. 2 Nr. 1, 15 Abs. 4 LWoFG i.V.m. Abschnitt A Nr. 3 VwV- Wohnungsbau BW 2018 / 2019 und Teil 3 Nr. 3 lit. a) DH-LWoFG, Stand 31.07.2010, gilt als angemessener Wohnraum: - mind. 45 qm für die Nutzung durch eine Person, - mind. 60 qm für die Nutzung durch zwei Personen, - mind. 75 qm für die Nutzung durch drei Personen, - mind. 90 qm für die Nutzung durch vier Personen, - mind. 105 qm für die Nutzung durch fünf Personen. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm.	minus 25 Punkte; der Malus wird nicht in Abzug gebracht bei Übernahme einer Veräußerungs-verpflichtung des vorhandenen Wohneigentums bis spätestens zur Bezugsfertigkeit des neu zu erstellenden Wohnraums auf dem zu erwerbenden Bauplatz.

*Als verfügbarer Wohnraum gilt jeglicher im Eigentum der Bewerber stehender Wohnraum. Miteigentumsanteile an Wohnraum, der den Bewerbern zusammen mit Dritten (Nichtbewerbern) gehört, werden erst ab einem Anteil von mindestens 50 % berücksichtigt.

2. Ortsbezugskriterien

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte. Unterbrechungen im Gesamtzeitraum von maximal 5 Jahren von insgesamt maximal 1 Jahr bleiben unberücksichtigt.
2.2	Für den Fall, dass der Bewerber keinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde hat und ein Verwandter (bis zum 2. Verwandtschaftsgrad) eines Bewerbers seinen ununterbrochenen Hauptwohnsitz seit 5 Jahren in der Gemeinde hat; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 2 x 5 Punkte = 10 Punkte))	5 Punkte, max. 10 Punkte
2.3	Zeitdauer seit Ausübung einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit oder einer Erwerbstätigkeit als Beamter in der Gemeinde; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte
2.4	Zeitdauer seit Ausübung einer Tätigkeit als Gewerbetreibender, Freiberufler, Geschäftsführer und / oder Teilhaber eines Unternehmens, oder Arbeitgeber (mind. 3 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) mit Hauptsitz in der Gemeinde; Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	3 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 30 Punkte

2.5	Ehrenamtliches Engagement der Bewerber in der Gemeinde - aktive Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr - Mitgliedschaft im Gemeinderat - ehrenamtliche Tätigkeit in einem eingetragenen oder einem solchen gleichgestellten Verein als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter - ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozial-karitativen, kirchlichen oder religiösen Einrichtung mit Sitz oder wesentlichem Tätigkeitsschwerpunkt in der Gemeinde (z.B. aktiver Einsatzdienst als Helfer-vor-Ort in einer Rettungsdienstorganisation) - ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchenleitung zuzuordnen ist (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis) Gemeinsame Bewerber werden kumuliert berücksichtigt (z.B. 3 + 2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte). Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Es zählt die länger ausgeübte, sprich höher bepunktete Tätigkeit. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.	4 Punkte je vollem, ununterbrochenem Kalenderjahr der Tätigkeit in den vergangenen 5 Jahren bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, max. 40 Punkte. Die Punktzahl ermäßigt sich um die Hälfte, wenn die jeweilige Tätigkeit im vorgenannten Zeitraum ausgeübt, zwischenzeitlich aber aufgegeben wurde.

<u>3. Gewichtung der Kriterien</u>

Je Kriteriengruppe können maximal folgende Punktzahlen in Anrechnung gebracht werden:

1. Soziale Kriterien max. 100 Punkte

2. Ortsbezugskriterien max. 100 Punkte

VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

1. Kaufvertragsabschluss

Der Kaufvertrag muss innerhalb einer Frist von **4 Monaten** nach der verbindlichen Bauplatzzusage und innerhalb von 2 Monaten nach Zusendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar abgeschlossen werden, ausgenommen die Verwirklichung des Gesamtvorhabens – Grundstückskauf und Neubau – ist von der Zusage einer Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg oder sonstiger öffentlicher Fördermittel abhängig. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert der Gemeinderatsbeschluss seine Bindungswirkung.

2. Schuldrechtliche Verpflichtungen / Bauverpflichtung

Die Erwerber haben im Kaufvertrag u.a. die nachfolgenden schuldrechtlichen Verpflichtungen zu übernehmen:
Die Gemeinde Bodelshausen behält sich an dem Baugrundstück ein Wiederkaufsrecht vor, das sie in folgenden Fällen ausüben kann:

1. Wenn der Käufer mit dem Bau eines dem Bebauungsplan entsprechenden Wohngebäudes nicht innerhalb von 2 Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen hat oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig ist;
2. oder das Grundstück vor der Bebauung, bis zur Bezugsfertigkeit oder innerhalb von 7 Jahren ab Bezugsfertigkeit ohne Zustimmung der Gemeinde Bodelshausen veräußert wird, wobei die Art der Veräußerung (Kauf, Tausch, Schenkung etc.) ohne Bedeutung ist;
3. oder der Käufer zu Lasten des Grundstücks vor der Bebauung ohne Zustimmung der Gemeinde Bodelshausen ein Erbbaurecht bestellt oder vom Kaufvertragsabschluss an bis 7 Jahre nach Bezugsfertigkeit ohne Zustimmung der Gemeinde Bodelshausen an dem Grundbesitz Wohnungs- und/oder Teileigentum begründet
4. oder der Käufer das bezugsfertige Gebäude nicht selbst und mit den Personen bezieht und bis 7 Jahre nach Bezugsfertigkeit bewohnt, die Bestandteil des Bewerbungsverfahrens waren. Für Kinder gilt die Bezugsverpflichtung nur bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres.

Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden genügt zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht.
Die Verpflichtungen nach Ziffer 1. bis 5. werden durch ein entsprechendes Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Bodelshausen im Kaufvertrag bzw. im Grundbuch durch eine Auflassungsvormerkung dinglich abgesichert.
Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis ohne Zinsvergütung.
In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag die Bauverpflichtungsfrist verlängert werden.

Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung ist die Gemeinde nach Baubeginn verpflichtet, nach den Umständen des Einzelfalls angemessen zu prüfen, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Erhebung einer Vertragsstrafe von bis zu 20.000 EUR

als milderes Mittel zu prüfen.

3. Härtefall

Liegen **objektiv nachvollziehbare Gründe** vor, weshalb der Eigentümer das Wohngebäude nicht mehr selbst bewohnt und/oder veräußert, ist die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers verpflichtet, einen ganzen oder teilweisen Verzicht auf das Wiederkaufsrecht zu prüfen.
Dies kann insbesondere der Fall sein bei:
- langfristig (mindestens 1 Jahr) andauernder Arbeitslosigkeit
- Erwerbsunfähigkeit aufgrund von Krankheit
- Wechsel des Arbeitsplatzes, wobei der Zeitaufwand für den Weg zur neuen Arbeitsstelle nicht mehr zumutbar ist

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Vergabe der Grundstücke nach dieser Vergaberichtlinie wird vom Gemeinderat vor Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

VII. Inkrafttreten

Die Bauplatzvergaberichtlinie wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bodelshausen in öffentlicher Sitzung am 09.02.2021 beraten und beschlossen. Sie tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Bodelshausen in Kraft.

Bodelshausen, den 11.02.2021

gez.
Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister

Rechtskraftdaten:

Öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2021

Die vom Gemeinderat am 12.07.2016 und 01.08.2016 beschlossenen Richtlinien treten gleichzeitig außer Kraft.